



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-6839/2
Podgorica, 19.06.2024. godine

„VELIMIROVIĆ INVEST „ D.O.O.

Adresa: Ulica Serdara Jola Piletića, br.8/6
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/24-6839/2
Podgorica, 19.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač. 1.al. 1. i 2., člana 88 stav 2 i čl. 237, a u vezi člana 98.stav 5.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu "VELIMIROVIĆ INVEST" D.O.O. Podgorica, za izmjenu rješenja ovog ministarstva, br. UPI 15-333/22- 2228/13 od 22.06.2023. godine, kojim je "V&B INVEST" D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. iz Podgorice i Veselinu Barović iz Podgorice, izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.04.2024. godine u 13:33:17 +02'00', na katastarskim parcelama br. 552/1, 553/2, 576/2 sve K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele broj 551 K.O. Kolašin, na urbanističkoj parceli br. UP20, podzona G5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost, br. UPI 15-333/22- 2228/13 od 22.06.2023. godine, izdata rješenjem ovog ministarstva i „VELIMIROVIĆ INVEST“ D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. iz Podgorice i Veselinu Barović iz Podgorice i "CIF – R " D.O.O. iz Podgorice, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.06.2024. godine u 11:44:54, +02'00', na katastarskim parcelama br. 552/1, 553/2, 576/2 sve K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele broj 551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, podzona G5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ostvarenom površinom pod objektom od 932,65 m² (Planom propisana 959,16 m²), ostvarenom BRGP nekorisnih i korisnih etaža 932,65+2.872,15=3.804,80 m² (Planom propisana 5.745,90 m²), spratnosti objekta: 2Su+P+3+Pk (Planom propisana 2Su+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-6839/1 od 14.05.2024. godine, "VELIMIROVIĆ INVEST" D.O.O. iz Podgorice, po Generalnom punomoćju UZZ 1892/2022 od 14.12.2022. godine, izdatog od strane " CIF-R" D.O.O.Podgorica, Generalnom punomoćju, UZZ br. 1964/2022 od

06.12.2022. godine, izdato od strane Veselina Barović i Generalnom punomoćju UZZ 1825/2022 od 06.12.2022. godine, izdato od strane " CITY Taxi " D.O.O.iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izmjenu saglasnosti izdate rješenjem ovog ministarstva, , br. UPI 15-333/22- 2228/13 od 22.06.2023. godine, kojim je "V&B INVEST" D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. iz Podgorice i Veselinu Barović iz Podgorice, izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.04.2024. godine u 13:33:17 +02'00', na katastarskim parcelama br. 552/1, 553/2, 576/2 sve K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele broj 551 K.O. Kolašin, na urbanističkoj parceli br. UP20, podzona G5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ostvarenom površinom pod objektom od 932,65 m2 (Planom propisana 1.359,16 m2), ostvarenom BRGP objekta : 3.734, 73 m2 (Planom propisana 5.745,90 m2), spratnosti objekta: 2Su+P+3+Pk (planom propisana 2Su+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi koje je izrađeno od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.06.2024. godine u 11:44:54, +02'00', na katastarskim parcelama br. 552/1, i na dijelu katastarske parcele broj 551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, podzona G5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin; Izjašnjenje investitora kojim se obrazlaže predmetna izmjena razlozima, da su predmetne izmjene neophodne radi omogućavanja funkcionalnosti objekta – garažnog prostora u smislu bolje organizacije prostora. Ovo iz razloga što predviđeno rješenje postavljanja auto-lifta između dva nivoa garaže je tehnički nemoguće zbog nemogućnosti instalacije opreme pa su novim idejnim rješenjem projektovani nezavisni ulazi u garaže nivoa G1 i G2, na način što se sada objema garažama pristupa rampama sa pomoćne saobraćajnice na istočnoj strani. Poslovni prostor sa nivoa G1 je premješten na nivo G2 takođe zbog nemogućnosti direktnog pješackog prilaza istom na poziciji G1. Nadalje, izvršena je nova promjena poslovnog prostora na prizemlju. Takođe u projektu je predviđena tehnička prostorije na tavanu u kojoj će biti smještene instalacije solarnih panela koje će naknadno postavljati kao i instalacije za održavanje higijene i slično.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20,86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički

projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88. stav 2. Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 98. st.1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.06.2024. godine u 11:44:54, +02'00', na katastarskim parcelama br. 552/1, 553/2, 576/2 sve K.O. Kolašin i na dijelu katastarske parcele broj 551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, podzona G5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ostvarenom površinom pod objektom od 932,65 m² (Planom propisana 959,16 m²), ostvarenom BRGP nekorisnih i korisnih etaža 932,65+2.872,15=3.804,80 m² (Planom propisana 5.745,90 m²), spratnosti objekta: 2Su+P+3+Pk (Planom propisana 2Su+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan Kolašin Centar – izmjene i dopune, utvrđeno je da je propisano sledeće:

Urbanističko-tehnički uslovi:

Parcelacija i preparcelacija: Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela može obuhvatati i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Regulacija i nivelacija: Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visine objekata: U grafičkim prilogima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika. Takođe, u grafičkim prilogima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjerit će se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješćakih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, keramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Dimenzije parcela su definisane na grafičkim prilogima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Turizam i ugostiteljstvo, gdje spadaju: Luksuzni hoteli visoke kategorije, gradski hoteli, depadansi, luksuzne vile, apartmanski objekti, velnes centri, fitnes klubovi, teretane, luksuzna rent a vile, Tajm vering vile, Tajm vering apartmani, apartmani za izdavanje, kuće za izdavanje, nacionalni restorani, konobe, Umjetničke galerije, knjižare, suvenirnice, kazino, otvorene pozornice, i dr.

Visina gradnje novih turističkih objekata, hotela je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele do 35 do 60% od pripadajućih urbanističkih parcela za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila.

Uvidom u List nepokretnosti 116-prepis, izdatog od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kolašin od 20.06.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za " CIF – R" D.O.O. iz Podgorice na kat. parceli br.551 K.O.Kolašin. Uvidom u List nepokretnosti 1062 -

prepis, izdatog od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kolašin od 20.06.2024. godine, utvrđeno je pravo susvojinje " CITY TAXI " D.O.O.Podgorica i Barović Veselina na kat. parceli 552/1 K.O.Kolašin. Uvidom u List nepokretnosti 252 -prepis, izdatog od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kolašin od 20.06.2024. godine, na kat. parcelama br.553/2 i 576/2 sve K.O.Kolašin, utvrđeno je pravo raspolaganja Opštine Kolašin i Države Crne Gore u svojini a u naravi – ulica. Aktom Opštine Kolašin, br. 04-1988/2 od 18.04.2022. godine, utvrđeno je da se shodno podnijetom zahtjevu, br. 04-1988 od 28.03.2022. godine, kojim je traženo pravo službenosti prolaza preko kat. parcela 553/2 i 576/2 sve K.O.Kolašin na kojima svojinska ovlašćenja ima Opština Kolašin, a radi pristupa privatnim kat. parcelama D.O.O. " City Taxi " D.O.O.Podgorica i to : 552/1, 552/2 i 552/3 sve K.O.Kolašin, upućuju da utvrđivanje službenosti prolaza na opisanoj lokaciji nije potrebno u predmetnom slučaju, shodno članu 16. Zakona o državnoj imovini, budući da se radi o lokalnom dobru u opštoj upotrebi koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja od strane nadležnih organa čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, ocijenilo je da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87. st.4. tač.1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98.stav 5. ovog Zakona, budući da je dostavljena, između ostalog i Prijava građenja za izgradnju predmetnog objekta nadležnom inspekcijском organu, za izmjenu prethodno izdate saglasnosti rješenjem ovog ministarstva, br. UPI 15-333/22- 2228/13 od 22.06.2023. godine, te se investitorima „VELIMIROVIĆ INVEST“ D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. iz Podgorice i Veselinu Barović iz Podgorice "CIF – R "D.O.O. iz Podgorice, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.06.2024. godine u 11:44:54, +02'00', na katastarskim parcelama br. 552/1, 553/2, 576/2 sve K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele broj 551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, podzona G5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi", broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ostvarenom površinom pod objektom od 932,65 m2 (Planom propisana 959,16 m2), ostvarenom BRGP nekorisnih i korisnih etaža 932,65+2.872,15=3.804,80 m2 (Planom propisana 5.745,90 m2), spratnosti objekta: 2Su+P+3+Pk (Planom propisana 2Su+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

